

► 06.07.2009

Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan
„Seestraße 5 – 7“

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C. Grünordnerische Festsetzungen
- D. Empfehlungen
- E. Hinweise

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Kennziffer 1

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Kennziffer 2

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude.

2.0 Bauweise

Offen, als Einzelhaus

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Kennziffer 1

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Kennziffer 2

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt gemäß Planeintrag 140 qm und 180 qm

Für beide Kennziffern gilt:

Darüber hinaus kann für ‚Garagen‘ und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt gemäß Planeintrag I und maximal II.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländeanschnitts und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt bei:

A: maximal 6,00 m

B: maximal 4,00 m

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.0 Dachgestaltung

5.1 Dachform

Kennziffer 1

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Kennziffer 2

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach einschließlich des versetzten Satteldaches. Daneben ist auch das Walmdach zulässig.

5.2 Dachneigung

Kennziffer 1 25° bis 45°

Kennziffern 2 20° bis 40°

5.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Breite von Gauben beträgt 2,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerggiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 3,0 m. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

6.0 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Es sind auch „lebende Einfriedigungen“ in Form von Hecken zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge auf der Grundstücksgrenze zulässig.

7.0 Außenanlagen

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,00 m über der erschließenden Straßenachse für das Anlegen von Terrassen bzw. Eingangsbereichen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 2,0 m aufweisen dürfen, zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Erhaltung von Gehölzen

Vorhandene Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt würde. Für abgegangene bzw. abgeholzte Bäume sind an geeigneter Stelle entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

9.0 Anteil der begrünter Flächen

Für die rückwärtigen, für eine Neubebauung vorgesehene Grundstücksbereiche gilt:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs.1 HBO) sind zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der begrünter Fläche.

10.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrünter Grundstücksfreiflächen

Die nach 9.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind - soweit nicht eine der folgenden besonderen Pflanzfestsetzungen gilt - mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 11.0 zu bepflanzen.

Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, dass die unter 9.0 genannten Flächen zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. 1 Baum entspricht dabei 10 qm und 1 Strauch 1,5 qm. Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden.

11.0 Art der Gehölze (Pflanzliste)

Bäume (u.a.)

Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Eßkastanie*	- <i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher (u.a.)

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>
Pfaffenhütchen*	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster*	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	- <i>Rosa rubiginosa</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	- <i>Amelanchier ovalis</i>
Zwergmispel	- <i>Cotoneaster integerrimus</i>
Bibernell-Rose	- <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Besenginster	- <i>Sarothamnus scoparius</i>
Besenheide	- <i>Calluna vulgaris</i>

* giftige Gehölze

Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % des Pflanzgutes nicht übersteigen; insbesondere Heckeneinfassungen mit Zypresse, Thuja, Abies Picea und Chamaecyparis sind zu vermeiden.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

12.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Für die rückwärtigen, für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücksbereiche gilt:

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten und Stellplätze mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasensteinen in weitem Fugenabstand zu belegen.

13.0 Einfriedigung

Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Gebüscharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen sollen eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials aufweisen.

D Empfehlungen

14.0 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

15.0 Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (- mit Überlauf in den Kanal) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

16.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

E Hinweise

17.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen

Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist in dem Baugebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Ebenso wird eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Als Ergebnis daraus können bauliche Vorkehrungen notwendig werden (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

18.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

19.0 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.